

OBRAZLOŽENJE

uz Prijedlog Odluke o mjerama, kriterijima i postupcima za poticanje mladih u vezi stambene politike na području Općine Donji Kraljevec

I. RAZLOZI DONOŠENJA NOVE ODLUKE

Važeća Odluka iz 2023. godine uspostavila je četiri mjere pomoći mladim obiteljima: sufinanciranje gradnje obiteljske kuće, kupnje obiteljske kuće, obnove fasade te rekonstrukcije obiteljske kuće. Primjenom Odluke u praksi pokazala se potreba da se postojeće mjere prošire i prilagode različitim načinima na koje mladi danas rješavaju svoje stambeno pitanje.

Novom Odlukom zadržava se osnovni cilj dosadašnjeg sustava – stambeno zbrinjavanje mladih, demografska obnova i poticanje ostanka na području Općine – ali se povećavaju iznosi potpora, proširuje krug prihvatljivih stambenih rješenja te preciznije uređuju vlasništvo, suvlasništvo, korištenje druge mjere, kontrola i zaštita proračunskih sredstava.

II. NAJVAŽNIJE RAZLIKE U ODNOSU NA ODLUKU IZ 2023. GODINE

1. Povećavaju se maksimalni iznosi potpora

Prema staroj Odluci maksimalna potpora za gradnju i kupnju obiteljske kuće iznosila je 5.000,00 eura, dok su se obnova fasade i rekonstrukcija sufinancirale u iznosu od 10 % prihvatljivih troškova, najviše do 2.500,00 eura. Novom Odlukom potpora za Mjeru 1 – gradnju obiteljske kuće i Mjeru 2 – kupnju obiteljske kuće, stana ili građevinskog zemljišta povećava se na najviše 6.000,00 eura. Za Mjeru 3 – obnovu fasade potpora iznosi 10 % prihvatljivih troškova, najviše 3.000,00 eura, dok za Mjeru 4 – rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i uređenje stambenog prostora iznosi 10 % prihvatljivih troškova, najviše 4.000,00 eura.

2. Mjera kupnje više nije ograničena samo na obiteljsku kuću

Stara Odluka u Mjeri 2 omogućavala je sufinanciranje kupnje obiteljske kuće. Nova Odluka proširuje mjeru i na kupnju stana te građevinskog zemljišta na kojem je prema prostorno-planskoj dokumentaciji dopuštena gradnja stambene građevine. Time se mladima omogućuje izbor stambenog rješenja koje odgovara njihovim stvarnim mogućnostima.

3. Omogućuje se suvlasništvo supružnika i partnera

Stara Odluka je kod pojedinih mjera bila stroža u pogledu vlasništva, a kod gradnje je izričito polazila od kupnje građevinskog zemljišta u 1/1 dijelu. Nova Odluka jasno omogućuje da nekretnina bude u vlasništvu jednog supružnika ili partnera ili u suvlasništvu oba partnera, neovisno o omjeru njihovih suvlasničkih dijelova. Primjerice, prihvatljivo je vlasništvo 1/2 + 1/2, 1/4 + 3/4 ili drugi omjer.

4. Omogućuje se gradnja na zemljištu roditelja, baka i djedova

Nova Mjera 1 uvodi mogućnost ostvarivanja potpore i kada mladi grade obiteljsku kuću na građevinskom zemljištu koje je u vlasništvu ili suvlasništvu njihovih roditelja, posvojitelja, baka ili djedova, kao i roditelja, posvojitelja, baka ili djedova bračnog, izvanbračnog, životnog ili neformalnog životnog partnera. U takvom slučaju moraju biti riješeni imovinskopравни odnosi i osiguran odgovarajući pravni interes potreban za zakonitu gradnju.

5. Mjera 4 znatno se proširuje

Stara Mjera 4 odnosila se na sufinanciranje rekonstrukcije obiteljske kuće. Nova Mjera 4 obuhvaća rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju, prenamjenu i uređenje stambenog prostora. Time se omogućuje potpora i za uređenje neuređenog kata ili potkrovlja, stvaranje zasebnog

stambenog prostora, dogradnju ili nadogradnju te druge radove kojima se stvarno rješava stambeno pitanje mladog korisnika i njegova kućanstva.

6. Mladi mogu uređivati stambeni prostor u kući roditelja, baka i djedova

Posebna novost je mogućnost korištenja Mjere 4 i kada podnositelj nije vlasnik niti suvlasnik kuće. Potpora se može ostvariti ako se stambeni prostor uređuje u kući roditelja, posvojitelja, baka ili djedova podnositelja odnosno njegova partnera. Nije uvjet da roditelji ili drugi vlasnici prethodno prenesu dio vlasništva na mladog korisnika niti da se prostor etažira, osim ako je to potrebno prema drugim propisima za konkretan zahvat.

7. Uvode se zaštitni uvjeti kod ulaganja u nekretninu koja nije u vlasništvu korisnika

Ako se potpora koristi na nekretnini koja nije u vlasništvu korisnika, vlasnik odnosno svi suvlasnici moraju dati potrebne suglasnosti, a kod Mjere 4 obvezati se da će korisniku omogućiti korištenje sufinanciranog stambenog prostora najmanje deset godina. Time se omogućuje pomoć mladima koji žive u obiteljskoj kući, ali se istodobno štite sredstva Općine.

8. Preciznije se uređuje pitanje druge nekretnine

Stara Odluka polazila je od uvjeta prve nekretnine za stanovanje. Nova Odluka zadržava načelo da se potpora daje za stvarno rješavanje stambenog pitanja, ali omogućuje da mali naslijeđeni suvlasnički dio, nekretnina neprikladna za stanovanje ili nekretnina koju zbog prava drugih suvlasnika korisnik objektivno ne može koristiti ne bude automatska zapreka. O tome se odlučuje prema dokumentaciji i stvarnim okolnostima. Istodobno, prethodno otuđenje odgovarajuće nekretnine kojom je bilo moguće riješiti stanovanje ne stvara pravo na ovu iznimku.

9. Druga mjera može se koristiti nakon pet godina

Stara Odluka sadržavala je ograničenje korištenja poticajne mjere za istu nekretninu u sljedećih pet godina. Nova Odluka jasnije uređuje cijeli sustav: ista mjera može se koristiti samo jednom, ali korisnik odnosno kućanstvo nakon proteka pet godina može koristiti drugu mjeru ako ispunjava njezine uvjete. Druga mjera može se koristiti i za istu nekretninu. Time se omogućuje postupno rješavanje stambenog pitanja, primjerice najprije kupnja kuće, a nakon pet godina obnova fasade ili rekonstrukcija.

10. Zadržava se uvjet zaposlenja

Zadržava se postojeći uvjet da podnositelj zahtjeva ili njegov bračni odnosno drugi priznati partner mora biti neprekidno zaposlen najmanje dvije godine do dana podnošenja prijave na Javni poziv. Time se u ovom dijelu ne mijenja osnovni kriterij dosadašnje Odluke.

11. Zadržava se zabrana kupnje od bliskih srodnika i dodatno se precizira

Radi sprječavanja korištenja potpore za formalne prijenose nekretnina unutar obitelji zadržava se zabrana sufinancirane kupnje od bliskih srodnika. Nova Odluka tu zabranu jasnije uređuje i primjenjuje je na kuću, stan i građevinsko zemljište.

12. Jasnije se uređuju kontrola, prigovor i povrat sredstava

Nova Odluka preciznije uređuje postupak dodjele, mogućnost podnošenja obrazloženog prigovora, ugovorne obveze, dokazivanje namjenskog korištenja, kontrolu i očevid nekretnine, zabranu dvostrukog financiranja istog troška te povrat potpore u slučaju kršenja uvjeta.

13. Preciznije se uređuje zaštita osobnih podataka

Nova Odluka više ne temelji obradu osobnih podataka na općoj pretpostavljenoj suglasnosti korisnika, nego jasno određuje da Općina podatke obrađuje samo u opsegu potrebnom za provedbu mjera, sklapanje i izvršenje ugovora, kontrolu i ispunjavanje zakonskih obveza.

III. ŠTO SE NE MIJENJA

I dalje se potpore dodjeljuju putem Javnog poziva, zahtjeve pregledava Povjerenstvo, korisnici moraju dokazati ispunjavanje propisanih uvjeta i namjensko korištenje sredstava, a sredstva se osiguravaju u Proračunu Općine. Zadržava se i obveza stvarnog stanovanja odnosno prebivališta na sufinanciranoj nekretnini te mogućnost povrata potpore ako korisnik ne ispuni preuzete obveze.

IV. ZAKLJUČAK

Predloženom Odlukom ne mijenja se osnovna svrha dosadašnjeg programa, nego se postojeći sustav čini dostupnijim i primjenjivijim na stvarne životne okolnosti mladih obitelji. Posebno se omogućuje zajedničko suvlasništvo supružnika i partnera, gradnja na obiteljskom zemljištu te uređenje zasebnog stambenog prostora u kući roditelja, baka i djedova, uz odgovarajuće zaštitne mehanizme.

Povećanjem iznosa potpora i proširenjem prihvatljivih načina rješavanja stambenog pitanja želi se dodatno potaknuti mlade na ostanak i dugoročno stanovanje na području Općine Donji Kraljevec.

Slijedom navedenoga predlaže se Općinskom vijeću Općine Donji Kraljevec donošenje Odluke u predloženom tekstu.